

Gemeinde:

FORSTINNING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sonnengasse“
in der Fassung vom
21.09.2021
08.02.2022
15.03.2022

Planfertiger:

Architekturbüro Lindner
Kristiane Floros
Architektin Stadtplanerin
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 664/2, 666, 667 sowie eine Teilfläche Flurnummer 111/1 der Gemarkung Forstinning. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand Forstinnings und grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordosten an die Wohnbebauung an der Sonnengasse.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner aus Wörth beauftragt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Forstinning. Nach einer umfangreichen Planung sind verdichtete Wohnformen wie Gartenhofhäuser und Geschosswohnungsbauten im Bebauungsplan vorgesehen, genauso wie Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Eine klimagerechte Stadtentwicklung, sowie die Möglichkeit für Eigentum in unterschiedlichen Lebenssituationen waren zentrale Planungsziele.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Da es sich bei dieser Planung um den Anschluss zwischen bereits bebaute und zentrale Ortsteile handelt, wird ein Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren i.S. § 13 a BauGB aufgestellt.

2.2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Forstinning hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Sitzung des Gemeinderats vom 10.12.2019 beschlossen.

2.3. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Forstinning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.05.1982 mit der 10. Änderung rechtswirksam ist.

3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1. Lage, Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand Forstinnings und grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordosten an die Wohnbebauung an der Sonnengasse. Von der Sonnengasse aus wird auch der geplante Bereich neu erschlossen.

3.2. Beschaffenheit

Das Grundwasser steht weit genug unter der Geländeoberkante an, um nicht von der Planung berührt zu werden.

Die Fläche ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

3.3. Derzeit bestehende Nutzung

Das Grundstück wird aktuell als Grünland intensiv bewirtschaftet. Ein Gehölzbestand befindet sich lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsareals in Form einer Baum-Strauch-Gruppe.

4. Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Forstinning für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten, städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen und -abschnitten
- Ortsrandgestaltung durch großvolumige Baukörper und halböffentliche Grünflächen, als Anbindung an die angrenzende hochwertige Freizeitflächen
- Schaffung großzügiger Begegnungsräume durch Unterbringung eines Teiles der Autos in Tiefgaragen
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und angepasste Höhenentwicklung der Baukörper an die Topografie
- Gute fußläufige Verbindungen des Quartiers an den Bestand und optimierte Wegeführungen
- Grünverbindung des Quartiers über die bestehenden Grünflächen

5. Planung

5.1. Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Sonnengasse. Im Plangebiet verfügt die Hauptverbindung von Nord nach Süd über eine Straße mit angegliederten Besucherstellplätzen, sowie einen Bürgersteig mit 1.50m Breite.

Von da aus führen schmälere, verkehrsberuhigte Stichstraßen an die einzelnen Einheiten. Im nördlichen, sowie im südlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit integriert. Diese sollen einheitlich gestaltet werden.

Die Lage von Garagen, Carports und Besucherstellplätzen wird fest verortet und ist gemäß Plan auszuführen. Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5.2. Art der geplanten Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

5.3. Maß der geplanten Nutzung

Die dargestellten Grundflächen GR enthalten Nebenanlagen wie Balkone, Terrassen, Kelleraußentreppen, etc. Die Grundfläche der Hauptgebäude errechnet sich dem Wert der Geschossfläche GF dividiert durch die Zahl der Vollgeschosse. Zum Beispiel beträgt diese Grundfläche in WA 2a 80 m², bei einer Festsetzung GR 110 und GF 240. In WA 6 beträgt die Grundfläche GR je Reihenhaushaus 75 m².

6. Grünordnung

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung kommunal- und landschaftsräumlich einzubinden.

Um eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes selbst zu erreichen, werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie den öffentlichen Grünflächen aufgenommen.

Neue Pflanzgebote auf der Planungsfläche werden durch Pflanzqualitäten sowie einer Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Dachaufbauten in Form von Solarmodulen sind zulässig, was zugleich der Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes dient. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Forst Nord.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung im Gemeinde- und Verbandsgebiet sollen im Trennsystem erfolgen. Die Hausabwässer (Schmutzwässer) sollen über die örtliche Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos abgeleitet werden.

Öffentliche und private Flächen sollen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien gestaltet werden. (Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist gemäß Bekanntmachung am MABl Nr. 10/1985 St. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.)

Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen, etc. ist auf den privaten Grundstücken zu entwässern.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis gewährleistet. Wertstoffe sind entsprechend geltender Regelung zu sammeln (siehe Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg).

7.4 Energieversorgung

Das Baugebiet soll von der Firma EBERwerk mit Elektrizität versorgt werden.

7.5 Telekommunikation

Das Baugebiet soll von der Deutschen Telekom und der Deutschen Glasfaser mit Kommunikationsleitungen versorgt werden.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnengasse" der Gemeinde Forstinning wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5782/B1/plu vom 24.09.2021 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf den nördlichen Teil des Planungsgebietes wirken die Gewerbegeräuschimmissionen der nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen Gaststätte ein. Während des Beurteilungszeitraumes Tag wird an vereinzelt Abschnitten der festgesetzten Baugrenzen im Norden des Geltungsbereiches der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm überschritten.

In der Nacht (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) kommt es im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete sowie zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegelkriteriums.

Um einschränkende Rückwirkungen auf den Betrieb der Gaststätte zu vermeiden, wurden Schallschutzgrundrisse festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm betroffenen Baugrenzen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen können.

Neben den Geräuschen aus Anlagen nach TA Lärm wirken auf das Planungsgebiet auch die Geräuschimmissionen der umliegenden Straßenabschnitte ein.

Eine überschlägige Betrachtung der im Planungsgebiet verursachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Planungsgebiet aufgrund der großen Entfernung zu überörtlich relevanten Straßen eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der jeweiligen Straße sind nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Dennoch werden aus Gründen der Prognosesicherheit der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt.

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbegeräuschimmissionen durch die benachbarte Gaststätte und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von möglichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

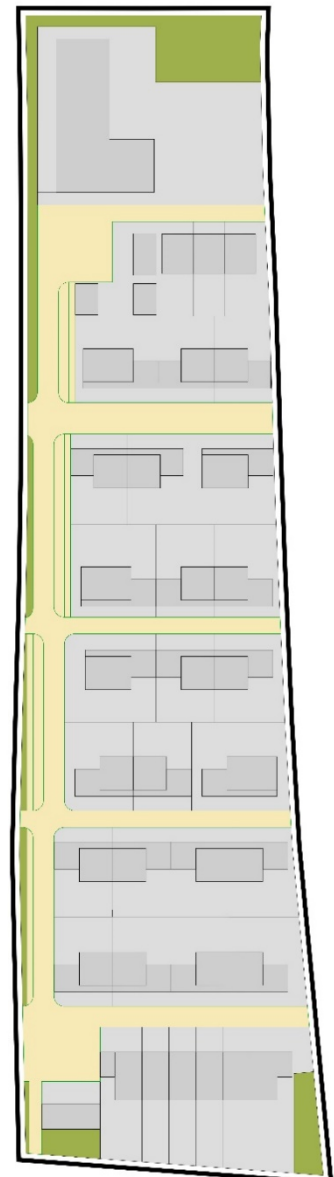
9. Denkmalpflege

Das nächstgelegene eingetragenen Bodendenkmal befindet sich ca. 300 Meter vom Plangebiet entfernt.

Bei Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	17.057 m ²
davon	
■ Nettobauland	12.540 m ²
■ Öffentliche Grünflächen	1.125 m ²
■ Straßenverkehrsfläche	3.393 m ²
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	4.778 m ²



11. Sonstiges

11.1 Einwohnerzuwachs

Bei den Einzeleinheiten wird eine mittlere Einwohnerzahl von 3 Personen angenommen. Somit ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 96 Personen zu rechnen, bei 32 Einheiten.

In den Geschosswohnungsbauten werden je nach Wohnungsgröße etwa 24 Wohnungen entstehen. Es wird eine mittlere Einwohnerzahl von 2,5 Personen angenommen. Somit ist hier mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 60 Personen zu rechnen.

Insgesamt wird mit einem Zuwachs von etwa 156 Personen gerechnet.

Wörth, den

Forstinning, den

GEMEINDE FORSTINNING

.....
Kristiane Floros Architektin Stadtplanerin

.....
Erster Bürgermeister